



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade.

Beslispunt(en)

Het bestemmingsplan Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM5003.VG01).

Toelichting

Aanleiding / motivering

Om de 16^{de}-eeuwse hoeve te behoeden voor verder verval, wil de eigenaar de Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade renoveren en restaureren en daarin 3 extra woningen realiseren. Samen met de reeds bestaande woning komt het totaal aantal woningen op vier woningen, waarbij er sprake is van een toevoeging van 1 grondgebonden woning en twee appartementen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Het realiseren van de extra woningen is noodzakelijk om de restauratie en renovatie van de carréhoeve mogelijk te maken. De realisering van drie extra woningen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan Eckelrade.

Het plan is thans gelegen binnen het bestemmingsplan Eckelrade en heeft de bestemming Wonen. In de regels is aangegeven dat 1 woning is toegestaan binnen het daartoe aangegeven bouwvlak.

Het college heeft op 9 december 2016 besloten om hieraan onder voorwaarden medewerking te verlenen.

Aan de door het college verbonden voorwaarden aan de principemedewerking wordt voldaan in het vast te stellen bestemmingsplan Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade:

- Volkshuisvestelijk: In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het recente en van toepassing zijnde beleid en waarom de drie toegevoegde woningen passen binnen de kwalitatieve opgave van de lokale woonvisie. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten, waarin hij de betaling van de financiële compensatie waarborgt. De omvang van deze compensatie is voor 1 woning en 2 appartementen: $3 \times 9.296 = € 27.888,-$. Dit bedrag is gebaseerd op de compensatie welke geldt voor appartementen. Dit is conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg;
- Spuitzone: er wordt een 50 meter spuitvrije zone rond de woningen planologisch verankerd in dit bestemmingsplan. Deze verankering is aangegeven op de Verbeelding en in de Regels. Binnen deze zone is het verboden om driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen te verrichten. Deze gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.
- Bodemonderzoek: Geonius heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen milieu hygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en het geplande gebruik van de locatie voor de functie wonen.

- Akoestisch onderzoek: Er is een akoestische onderbouwing aangeleverd, welke is opgesteld door Spider Monkey Consultancy. Deze onderbouwing is voorgelegd aan de RUD. Zij hebben in hun advies aangegeven dat zij akkoord gaan met de akoestische onderbouwing en dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat voor het aspect geluid;
- Quicksan flora & fauna: De quickscan is tevens besproken met de provincie (bevoegd gezag). Er wordt ingestemd met de quickscan flora & Fauna;
- Parkeren: Er worden 5 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein.

Verder is in het nieuwe bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie" overgenomen, zoals deze ook is opgenomen in het bestemmingsplan Eckelrade. Dit houdt in dat in dit gebied gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

Klompstraat 23-25 te Eckelrade is geen rijksmonument maar wordt wel aangemerkt als beeldbepalend pand in het paraplubestemmingsplan Beeldbepalende panden en objecten d.d. 12 december 2017. Het paraplubestemmingsplan Beeldbepalende panden en objecten is ook van toepassing verklaard op het voorliggende plangebied, waardoor de beoogde bescherming gewaarborgd wordt. Verder is de regeling van het paraplubestemmingsplan parkeren overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Hoeve Klompstraat 23-25 te Eckelrade heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van het bestuursakkoord. Met het voorliggende (verbouw)plan wordt een belangrijke beeldbepalende hoeve nieuw leven in geblazen en wordt verder verval voorkomen en wordt een stukje erfgoed bewaard. Op deze manier vindt er een herinvulling plaats. Er worden drie extra woningen gerealiseerd in de vorm van een grondgebonden woning en twee appartementen. De grondgebonden woning is geschikt voor gezinnen terwijl de appartementen geschikt zijn voor starters of ouderen, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 27 februari 2020 tot en met woensdag 8 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling kunnen belanghebbenden een beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden dienen, ingeval zij beroep willen indienen, dan wel te motiveren waarom aan hen niet verweten kan worden dat zij tegen het ontwerp bestemmingsplan, overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, geen zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties. De eventuele planschade is afgedekt door middel van het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten voor de sloopbijdrage klein woningbouwinitiatief. Met de initiatiefnemer is namelijk een overeenkomst afgesloten, waarin hij de betaling van de financiële compensatie waarborgt. De omvang van deze compensatie is voor de drie toe te voegen woningen: 3 x 9.296 = € 27.888,--. Dit bedrag is gebaseerd op de compensatie welke geldt voor appartementen. Dit is conform de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg.

Verder draagt de initiatiefnemer de kosten van het bestemmingsplan.

Planning, uitvoering en evaluatie

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in:

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 26 mei 2020;
- Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage;
- Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro);
- Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking;
- Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4).

Beeldvormende vergadering op 11-5-2020.

Oordeelsvormende vergadering op 26-5-2020.

Besluitvormende vergadering op 26-5-2020.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting, gepubliceerd. Belanghebbende(n) kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten

Niet van toepassing.

Risico's

De kosten van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt afgewenteld. Verder is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten voor de sloopbijdrage klein woningbouwinitiatief.

Het college van Eijssden-Margraten
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Mari-An Gerits

Dieudonné Akkermans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende en Oordeelsvormende vergaderingen;

Besluit:

Het bestemmingsplan Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM5003.VG01).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2020.


De griffier,
Mr. Marc Verbeet


De voorzitter,
Dieudonné Akkermans